

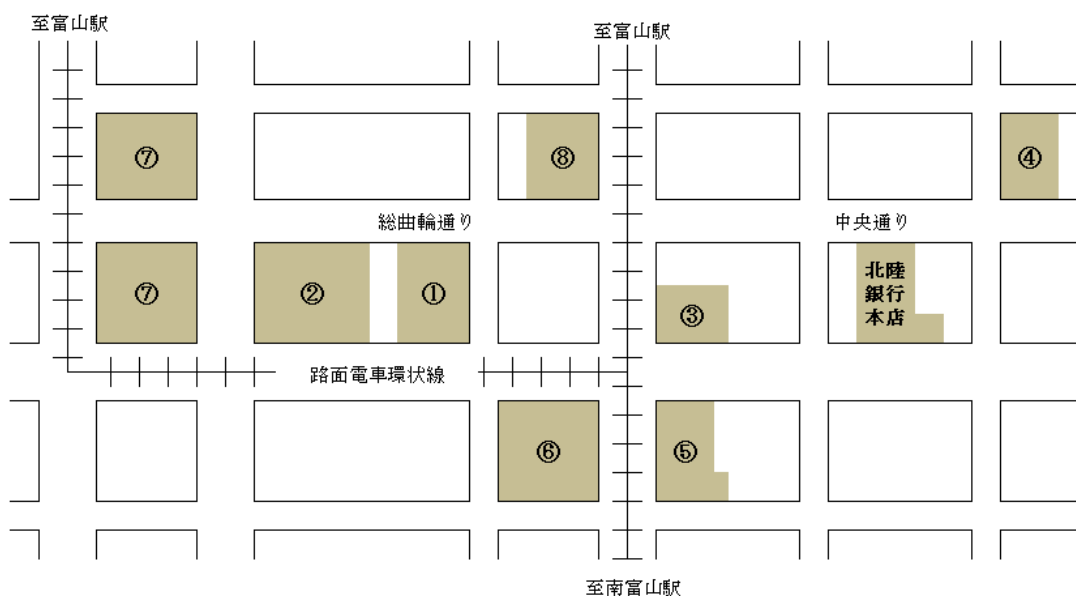
再開発が進む富山市中心部

～賑わいと街なか居住～

日本不動産研究所 富山支所
不動産鑑定士 広瀬 信之

【中心市街地活性化基本計画】

富山市は国から平成19(’07)年に中心市街地活性化基本計画の第1号認定を受け、中心部における“にぎわい創出”や“居住推進”により、コンパクトな街づくりを進めている。こうした中、JR「富山」駅の南方1.3km圏内に位置する県内最大の商業地である「西町・総曲輪・中央通り地区」では、数年前から市街地再開発事業による複合ビルの完成や建築が多くなっている。



「富山市中心部の再開発地区位置図」

【市街地再開発事業の概要】

平成17(’05)年に駐車場・店舗ビルである「①西町・総曲輪キュービィ」が完成し、平成19(’07)年にはその隣接に老舗百貨店である「大和」が入居する「②総曲輪フェリオ」が完成した。「総曲輪フェリオ」の開店時には往時を偲ばせるような賑わいが見られ、現在も地域一帯は開店時ほどではないものの活気に満ちている。



『西町・総曲輪キュービィ』の外観

分譲マンションとしては「③シティハウス富山西町」が平成19(’07)年に完成し、現在は「④ルシーダタワー」と「⑤プレミスト西町」が平成24(’12)年完成を目指して建築中である。このうち「ルシーダタワー」は完売、「プレミスト西町」は販売開始から数週間で3分の1が販売済みとなった。いずれのマンションとも高層階の高額物件に人気があり、また購入層の多くは団塊世代という傾向が見られる。ちなみに富山市では中心部の分譲マンション購入者に対して原則1戸当たり上限50万円、また事業者には同100万円の補助を行う制度を設けている。



「建設中の『プレミスト西町』」

今後計画されている事業のうち「⑥西町南」と「⑦総曲輪西」は都市計画決定が済んでおり、双方とも平成 26(’14)年度内の完成を目指している。「西町南」は上記「大和」百貨店跡の活用事業であり、富山市の図書館やガラス美術館、地元銀行等が入居予定である。「総曲輪西」はアーケード街の一画全域にシネコンやホテル、駐車場ビル等を建築する計画である。両計画はいずれも“にぎわい創出”に繋がる集客施設であり、特にこれまで郊外のショッピングセンターが娯楽の場で、街なかとはあまり縁の無かった中高校生等の未成年層に対して有効な施設になると考えられる。

この外として平成 23(’11)年夏に大手建設会社等が再開発ビルである「⑧旧西武跡」を取得しており、再々開発により店舗や分譲マンション等の複合ビルの建築を計画している。

【街なかに中高校生を】

中心市街地活性化基本計画は中心部での歩行者や定住人口の増加を目標に掲げており、平成 23(’11)年度が計画の最終年度であるが、数値目標の達成は難しいようである。1 世帯当たりの自家用車の保有台数が全国有数のクルマ依存型社会を続けてきた地域が、数年間で街なかへ大きくシフトするとは考えられない。街なかの活性には月並みだがハード面の整備とともに、今以上にソフト面の整備が求められる。特に未成年層を街なかに誘引する

仕掛けが一層必要となるだろう。彼らが街なかを身近なものと感じ支持することは大袈裟に言うならば、富山市の都市文化の継承に繋がることになるものである。